

Pressmeddelande

2014 10 24

## Kungsleden ökar förvaltningsresultatet med 46 procent

### RAPPORTEN I KORTHET

#### Tredje kvartalet (juni – september)

- Hyresintäkten ökade med 32 procent till 552 Mkr (419) och driftnettot steg till 404 Mkr (310).
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 46 procent och uppgick till 217 Mkr (149) vilket motsvarar 1,81 kronor (1,31) per aktie.
- Nettouthyrningen blev -6 Mkr (12).

#### Delårsperioden (januari – september)

- Hyresintäkten ökade med 38 procent till 1 669 Mkr (1 210) och driftnettot steg till 1 152 Mkr (815).
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 84 procent och uppgick till 575 Mkr (313) vilket motsvarar 4,81 kronor (2,93) per aktie.
- Nettouthyrningen blev 3 Mkr (14).

#### Kommentarer till händelser under och efter kvartalet

- Den nyemission som beslutades den 16 september vid en extra bolagsstämma fulltecknades och slutfördes under oktober. Härigenom tillförs Kungsleden kapital om 1 593 Mkr före avdrag för emissionskostnader.
- Efter försäljningar av fastigheter för 2,4 Mdr under året har Kungsleden övergått till att bli aktiv köpare. Under kvartalet genomfördes två strategiska förvärv i Malmö till ett värde av 385 Mkr. Sammanlagt har under året fyra fastigheter i Malmö förvärvats för 485 Mkr.
- Från och med denna delårsrapport särredovisas dotterbolaget Nordic Modular Group då innehavet är till försäljning.

#### Biljana Pehrsson, vd kommenterar

Kungsleden har framgångsrikt genomfört bolagets offensiva nyemission om nära 1,6 miljarder kr vilket markerar ännu ett viktigt steg i förverkligandet av Kungsledens strategi. Nyemissionen fulltecknades med ett stort intresse för teckning både med och utan företrädesrätt. Med nyemissionen i ryggen och ett starkt stöd från våra aktieägare kan vi nu tillvarata den potential vi identifierat genom förvärv i 18 utvalda mikrolägen för kommersiella fastigheter och ett 20-tal utvecklingsprojekt i det egna fastighetsbeståndet. Vi har nu finansiell flexibilitet att växa fastighetsportföljen till omkring 25 miljarder kronor, med en långsiktig ambition att öka portföljen till 30 miljarder kronor.

Under 2014 har vi genomfört en framgångsrik koncentrations- och renodlingsprocess med avyttring av icke-strategiska fastigheter. Därmed har Kungsleden från och med tredje kvartalet övergått till att bli aktiva köpare. Vi ser goda förvärvsmöjligheter i marknaden och genomförde under kvartalet två strategiska förvärv i Malmö till ett värde av nära 400 Mkr.

Vårt fokus ligger på att aktivt förvalta, utveckla och förädla våra fastigheter. I september genomförde vi för första gången ”Kungsledens fastighetsdagar”, en företagsövergripande genomlysning av fastighetsbeståndet där alla förvaltare presenterade planer för hur nya värden ska kunna realiseras i varje fastighet och byggrätt.

Den operativa verksamheten fortsatte att utvecklas positivt under tredje kvartalet. Bruttoresultat uppgick till 404 Mkr, en ökning med 30 procent jämfört med samma period föregående år till följd av ett större fastighetsbestånd och ett högre driftnetto. Bruttoresultatet för tredje kvartalet ökade med 6 procent jämfört med andra kvartalet trots att fastighetsportföljen minskade genom gjorda försäljningar. Överskottsgraden för fastigheter blev 73 procent vilket är i nivå med föregående år.

Även förvaltningsresultatet förbättrades med 45 procent mot föregående år och 14 procent mot förra kvartalet. Finansieringskostnaderna ökade endast måttligt vilket bidrog till att förvaltningsresultatet uppgick till 217 Mkr. Snitträntan fortsatte att sjunka och uppgick till 5,0 procent, att jämföra med 5,8 procent vid årets början.

Under delårsperioden tecknades nya hyresavtal om totalt cirka 83 400 kvm, och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till nära 89 procent (90).

Resultatet före skatt steg till 322 Mkr (202) trots att kvartalet belastades med negativa orealiserade värdeförändringar för finansiella instrument om -70 Mkr (57) orsakat av fallande långa marknadsräntor. Värdeutvecklingen på fastigheterna var positiv med en sammanlagd värdeförändring på 176 Mkr. Positiv värdeförändring för fastigheter som frånträddes under kvartalet bidrog till detta, liksom ökade värden till följd av förbättrade driftnetton och gjorda investeringar. Värdeökningarna påverkades gynnsamt av en högre uthyrningsgrad och ökade hyresintäkter. Förändringar i marknads avkastningskrav har däremot ej beaktats i tredje kvartalet. På sedvanligt vis kommer Kungsleden att göra en fullständig intern och extern värdering av hela fastighetsportföljen vid årsskiftet varvid ändrade avkastningskrav kommer att beaktas.

Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar på finansiella instrument förbättrades till 392 Mkr (145).

Vi har fattat beslut om att flytta Kungsledens huvudkontor till en av våra egna fastigheter under hösten 2015. Flytten går från hyrda lokaler på Vasagatan i centrala Stockholm till vår egen fastighet mitt på den centrala boulevarden Warfvinges väg på det expansiva Västra Kungsholmen.

Med bas i de förändringar som genomförts sedan den nya strategin togs 2013 och med en förstärkt balansräkning går Kungsleden nu in i en ny fas i sin utveckling. Nu handlar det om att utnyttja de goda förutsättningarna och realisera bolagets tillväxtplaner för att skapa ytterligare värden för Kungsledens aktieägare. Jag vill i detta sammanhang rikta ett stort tack till våra aktieägare för det förtroende de visat genom att tillföra bolaget det kapital som möjliggör denna spännande resa.

**För mer information vänligen kontakta:**

Biljana Pehrsson, vd Kungsleden | 08 503 052 04 | [biljana.pehrsson@kungsleden.se](mailto:biljana.pehrsson@kungsleden.se)  
Anders Kvist, vice vd och ekonomi/finansdirektör Kungsleden | 08 503 052 11 |  
[anders.kvist@kungsleden.se](mailto:anders.kvist@kungsleden.se)

*This press release is available in English at [www.kungsleden.se/press](http://www.kungsleden.se/press)*

---

Informationen är sådan som Kungsleden AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lag om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 24/10 2014 kl. 07.00

Kungsledens affärsidé är att äga, förvalta och förädla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och leverera attraktiv totalavkastning. Fokus på värdeskapande sker genom att tillgodose kunders lokalbehov genom att förvalta, förädla och utveckla fastigheter samt optimera bolagets fastighetsportfölj. Kungsleden är noterad på NASDAQ OMX Stockholm sedan 1999.